

SYNVEST

Beleggen

HALFJAARVERSLAG 2021

SYNVEST DUTCH REALESTATE FUND N.V.

INHOUD

Algemeen

1. Directieverslag	2
--------------------	---

Halfjaarcijfers 2021

2. Balans voor resultaatbestemming	3
3. Winst- en verliesrekening	4
4. Kasstroomoverzicht	5
5. Beknopte toelichting	6

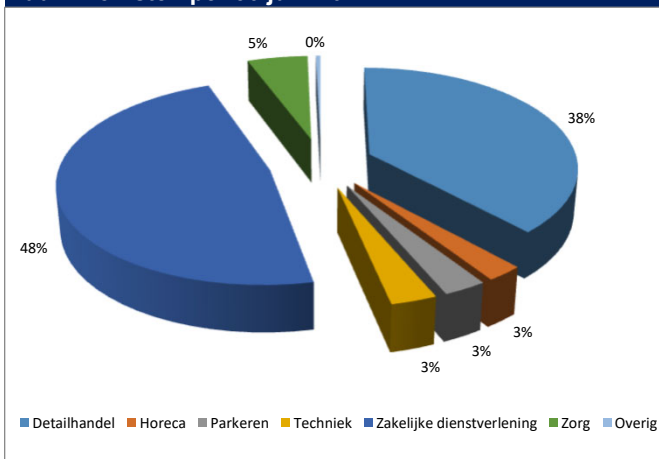
1 DIRECTIEVERSLAG

Ontwikkelingen in de Portefeuille

Door goede resultaten bij de Fundingacties hebben we de portefeuille verder kunnen laten groeien. Daardoor hebben we in het eerste halfjaar van 2021 het aantal panden in portefeuille bijna verdubbeld. Van 13 panden eind 2020 tot 25 panden met 212 huurders op 30 juni 2021. Het belegd vermogen is daarmee gestegen met € 57.307.634,= naar € 128.590.389,= en de huurinkomsten zijn toegenomen naar ruim 10 Miljoen Euro op jaarbasis. De bezettingsgraad is door de aankopen iets gedaald naar 93,4%.

Het fonds blijft zich richten op verschillende soorten vastgoed, de portefeuille bestaat nu voor 48% uit zakelijke dienstverlening, 38% uit detailhandel, 5% zorg gerelateerde huurders, 3% techniek, 3% zorg en tot slot 3% parkeren.

Indeling huurders naar type op basis van de huurinkomsten per 30 juni 2021



Voorschotdividend

Het maandelijkse voorschotdividend blijft nominaal 6% op jaarbasis. Het uitgekeerde voorschot dividend wordt in mindering gebracht op het vermogen van het fonds, onder aftrek van 15% dividendbelasting.

Boekwaarde en Intrinsieke Waarde

De Boekwaarde wordt vastgesteld volgens de grondslagen van het jaarrekeningrecht, de intrinsieke waarde berekening, die we maandelijks publiceren volgens het prospectus van het fonds, kijkt daar vanaf. De aanschafkosten moeten voor de jaarrekening en halfjaarcijfers direct ten laste van het resultaat komen maar voor de intrinsieke waarde berekening worden deze geactiveerd en over 10 jaar afgeschreven. In navolgende tabellen is dat uitgewerkt:

Intrinsieke waarde	30 juni 2021	31 dec. 2020
Balanswaarde (in € 1.000)	90.301	40.313
Correctie voor aankoopkosten vastgoedbeleggingen (in € 1.000)	2.632	3.021
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	92.933	43.334

Intrinsieke waarde	30 juni 2021	31 dec. 2020
Intrinsieke waarde (in € 1.000)	92.933	43.334
Aantal certificaten	1.828	847
Intrinsieke waarde per certificaat (in €)	51	51
Handelskoers (in €)	53	53

Loan to Value

De panden die we in het fonds opnemen worden vaak na aankoop gefinancierd waardoor we zorgvuldig de best passende financiering bij de panden kunnen zoeken en we adequaat kunnen reageren op mogelijke aankoopkansen.

	30 juni 2021	31 dec. 2020
	€	€
Schulden aan kredietinstellingen	58.957.243	34.748.312
Beleggingen	128.590.389	71.282.756
Loan to value (%)	45,8%	48,7%
Aflossingen (%)	3,0%	3,0%

Amsterdam, 31 augustus 2021

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

D.J. van der Wal

2 BALANS (VÓÓR RESULTAATBESTEMMING)

	Noot	30 juni 2021 €	31 december 2020 €
ACTIVA			
Immateriële vaste activa			
Geactiveerde oprichtingskosten		132.500	140.000
Beleggingen			
Vastgoedbeleggingen	6	128.590.389	71.282.756
Vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen		537.500	1.950.090
Geactiveerde kosten huurbevordering		45.000	-
		129.172.889	73.232.846
Vorderingen			
Debiteuren		397.861	101.216
Belastingen		1.324.814	1.342.447
Overige vorderingen		189.977	26.024
		1.912.652	1.469.687
Overige activa			
Liquide middelen		20.656.145	2.766.888
		20.656.145	2.766.888
Totaal activa		151.874.185	77.609.421
PASSIVA			
Eigen vermogen			
Aandelenkapitaal		1.828.394	846.823
Agioreserve		88.760.845	39.663.412
Wettelijke reserves		2.369.437	2.369.437
Overige reserves		(4.502.106)	(831.105)
Onverdeeld resultaat		1.844.651	(1.736.043)
		90.301.221	40.312.524
Langlopende schulden			
Langlopende schulden aan kredietinstellingen		57.091.430	33.631.569
Kortlopende schulden			
Kortlopende schulden aan kredietinstellingen		1.865.813	1.116.743
Schulden aan gelieerde maatschappijen		127.531	652.059
Schulden aan leveranciers en handelscrediteuren		372.339	1.141.460
Overige schulden		43.380	145.820
Overlopende passiva		2.072.472	609.246
		4.481.535	3.665.328
Totaal passiva		151.874.186	77.609.421

3 WINST- EN VERLIESREKENING

	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€	€
Opbrengsten uit beleggingen		
Bruto huuropbrengsten	3.874.961	135.030
Exploitatiekosten	(747.004)	(9.741)
Netto huuropbrengsten	3.127.957	125.289
Niet gerealiseerde waardeveranderingen beleggingen	-	-
Waardeverandering beleggingen	-	-
Totaal opbrengsten uit beleggingen	3.127.957	125.289
Lasten		
Lasten in verband met het beheer van beleggingen	(694.550)	(46.612)
Afschrijving oprichtingskosten	(7.500)	(3.125)
Netto rentelasten	(581.256)	-
Totaal lasten	(1.283.307)	(49.737)
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening voor belastingen	1.844.651	75.552
Vennootschapsbelasting	-	-
Nettowinst na belastingen	1.844.651	75.552

4 KASSTROOMOVERZICHT (VOLGENS DE INDIRECTE METHODE)

	1 jan. 2021 t/m 30 juni 2021	1 jan. 2020 t/m 30 juni 2020
	€	
Beleggingsactiviteiten		
Resultaat uit gewone bedrijfsuitoefening na belastingen	1.844.651	75.552
Aanpassingen voor:		
- afschrijvingen oprichtingskosten	7.500	3.125
Mutaties in werkkapitaal:		
- mutatie vorderingen	(442.965)	(109.713)
- mutatie overige kortlopende schulden	67.138	94.915
Kasstroom uit investeringsactiviteiten:		
- geactiveerde oprichtingskosten	-	(150.000)
- aankopen vastgoedbeleggingen inclusief aankoopkosten	(57.307.633)	(9.175.464)
- vooruitbetaald op vastgoedbeleggingen	(1.412.590)	(485.950)
- investering huurbevorderingen	(45.000)	
Kasstroom uit beleggingsactiviteiten	(54.463.718)	(9.747.535)
Financieringsactiviteiten		
- uitgifte aandelen	981.571	212.320
- storting agio	49.097.433	9.979.738
- dividenduitkeringen	(1.934.960)	(156.814)
- ontvangsten uit langlopende schulden	25.200.000	-
- aflossing langlopende schulden	(569.095)	-
- geactiveerde hypotheeklasten	(465.273)	-
- afschrijvingen hypotheeklasten	43.299	-
Kasstroom uit financieringsactiviteiten	72.352.975	10.035.244
Mutatie liquide middelen	17.889.257	287.709
Liquide middelen primo periode	2.766.888	-
Liquide middelen ultimo periode	20.656.145	287.709

5 BEKNOPTE TOELICHTING

1 Algemeen

SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. is een naamloze vennootschap statutair en feitelijk gevestigd te Amsterdam aan de Kuiperbergweg 50, 1101 AG Amsterdam. De vennootschap is geregistreerd bij de Kamer van Koophandel onder nummer 32106702. Het Fonds is opgericht op 13 december 2019. Deelname in het Fonds is mogelijk door het nemen van Certificaten die worden toegekend door het Administratiekantoor. Het Fonds heeft een open-end karakter nu het Fonds, onder voorwaarden, vrij aandelen kan uitgeven en kan inkopen. Het Fonds is aangegaan voor onbepaalde tijd en kent geen maximale fondsomvang. De directie kan de uitgifte van aandelen staken indien om reden van beheersbaarheid besloten wordt met een nieuw fonds te starten.

2 Juridische status

Het Fonds is een beleggingsinstelling in de zin van de Wft en staat onder toezicht van de Autoriteit Financiële Markten (AFM).

3 Fiscale status

Het Fonds heeft de status van Fiscale Beleggingsinstelling op grond van artikel 28 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969. Medio 2021 wordt aan de wettelijke voorwaarden voldaan.

4 Consolidatie

In de consolidatie worden de financiële gegevens opgenomen van SynVest Dutch RealEstate Fund N.V. samen met haar groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft. Groepsmaatschappijen zijn rechtspersonen waarin SynVest Dutch Real Estate Fund N.V. direct of indirect overheersende zeggenschap kan uitoefenen doordat zij beschikt over de meerderheid van de stemrechten of op enige andere wijze de financiële en operationele activiteiten kan beheersen. Hierbij wordt tevens rekening gehouden met potentiële stemrechten die direct kunnen worden uitgeoefend op balansdatum. De groepsmaatschappijen en andere rechtspersonen waarop zij een overheersende zeggenschap kan uitoefenen of waarover zij de centrale leiding heeft, worden voor 100% in de consolidatie betrokken. Het aandeel van derden in het groepsvermogen en in het groepsresultaat wordt afzonderlijk vermeld. Deelnemingen waarop geen overheersende zeggenschap kan worden uitgeoefend (geassocieerde deelnemingen worden niet betrokken in de consolidatie.

Intercompany-transacties, intercompany-winsten en onderlinge vorderingen en schulden tussen groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen worden geëlimineerd, voor zover de resultaten niet door transacties met derden buiten de Groep zijn gerealiseerd. Ongerealiseerde verliezen op intercompany-transacties worden ook geëlimineerd tenzij er sprake is van een bijzondere waardevermindering. Waarderingsgrondslagen van groepsmaatschappijen en andere in de consolidatie opgenomen rechtspersonen zijn waar nodig gewijzigd om aansluiting te krijgen bij de

geldende waarderingsgrondslagen voor de Groep.

5 Grondslagen van waardering en resultaatbepaling

Algemeen

De waarderingsgrondslagen van de activa en passiva alsmede de grondslagen van de bepaling van het resultaat van dit jaarverslag zijn in overeenstemming met Titel 9 BW 2 en de Wet op het financieel toezicht. Op deze rapportage is geen accountantscontrole door een externe accountant toegepast.

Activa en passiva

De waardering van activa en passiva en de bepaling van het resultaat vinden plaats op basis van historische kosten. Tenzij bij de desbetreffende grondslag voor de specifieke balanspost anders wordt vermeld, worden de activa en passiva gewaardeerd volgens het kostprijsmodel.

Vastgoedbeleggingen

Vastgoedbeleggingen zijn onroerende zaken die worden aangehouden om huuropbrengsten en/of waardeinstijging te realiseren en niet dienen voor eigen gebruik. De eerste waardering van een vastgoedbelegging geschiedt tegen de verkrijgingsprijs, inclusief de aankoopkosten. Na de eerste verwerking worden de vastgoedbeleggingen gewaardeerd tegen de reële waarde. Winsten of verliezen, ontstaan door een wijziging in de reële waarde, worden verantwoord in de winst-en-verliesrekening van de periode waarin de wijziging zich voordoet. Op vastgoedbeleggingen wordt niet afgeschreven.

Het Fonds stelt deze reële waarde jaarlijks vast, gebaseerd op taxatierapporten door een externe onafhankelijke taxateur. De reële waarde is gebaseerd op het geschatte bedrag waarvoor onroerend goed per balansdatum kan worden vervreemd op basis van marktconforme condities. Kapitalisatie van de netto-markthuren vormt daarbij de basis. Voor de waardering worden per object de netto kapitalisatiefactor en de contante waarde van de verschillen tussen de markthuur en contractuele huur, leegstand en van de uitgaven van het onderhoud bepaald. Daarnaast wordt ten laste van de Overige reserves een herwaarderingsreserve gevormd. De herwaarderingsreserve wordt bepaald als het verschil tussen de reële waarde en de initiële verkrijgingsprijs (zonder rekening te houden met enige afschrijving of waardevermindering) en onder aftrek van relevante (latente) belastingverplichtingen.

De bate of last die voortvloeit uit de desinvestering wordt bepaald als het verschil tussen de netto opbrengst en de boekwaarde van het actief en wordt in de winst-en-verliesrekening verwerkt. Bij verkoop wordt het gerealiseerde deel van de herwaarderingsreserve opgenomen in de overige reserves. Verkoopkosten worden ten laste van de waardering van de beleggingen gebracht, wanneer een besluit tot verkoop genomen is voor het opmaken van de halfjaarrapportage.

Geactiveerde oprichtingskosten

Kosten voor de oprichting van het Fonds worden geactiveerd en in 10 jaar ten laste van het resultaat gebracht.

Geactiveerde kosten huurbestelling

Kosten voor huurbestelling worden geactiveerd en worden over de looptijd van het huurcontract waarop deze betrekking heeft als afschrijving ten laste van het resultaat gebracht. Kort samengevat betreft dit investeringen welke noodzakelijk zijn om de ruimte verhuurbaar te maken om een specifieke huurder te contracteren.

Vorderingen

De vorderingen worden bij eerste verwerking opgenomen tegen de reële waarde en vervolgens gewaardeerd tegen de geamortiseerde kostprijs, welke gelijk kan zijn aan de nominale waarde, onder aftrek van de noodzakelijk geachte voorzieningen voor het risico van oninbaarheid. Deze voorzieningen worden bepaald op basis van individuele beoordeling van de vorderingen.

Schulden aan kredietinstellingen

Financieringen met hypothecaire zekerheden en overige rentedragende schulden worden opgenomen tegen geamortiseerde kostprijs. De financieringskosten worden gedurende de looptijd van de financiering ten laste van het resultaat gebracht.

Voorzieningen

Voorzieningen worden opgenomen alleen en voor zover er per balansdatum concrete risico's en verplichtingen bestaan.

Huuropbrengsten

De huuropbrengsten worden toegerekend aan de periode waarop ze betrekking hebben.

Exploitatiekosten

Als exploitatiekosten worden opgenomen de aan het boekjaar toe te rekenen exploitatiekosten, welke niet kunnen worden doorbelast aan de huurders.

Funding fees

De funding fees worden ten laste van de agioreserve geboekt.

Niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen

De niet uit de balans blijvende rechten en verplichtingen worden opgenomen tegen nominale waarde.

Oordelen en schattingen

De opstelling van de jaarrekening vereist dat de beheerder oordelen vormt en schattingen maakt die van invloed zijn op de toepassing van grondslagen en de gerapporteerde waarde van activa en passiva, en van baten en lasten. De daadwerkelijke uitkomsten kunnen afwijken van deze schattingen. De schattingen en onderliggende veronderstellingen worden voortdurend beoordeeld. Herzieningen van schattingen worden opgenomen in de periode waarin de schatting wordt herzien en in de toekomstige perioden waarvoor de herziening gevolgen heeft. Belangrijkste schattingsposten zien toe op de waardering van de vastgoedbeleggingen en de waardering van de uitstaande debiteurenposities.

Impact Covid-19

Het Coronavirus houdt Nederland en de rest van de wereld nog steeds in zijn greep. De vooruitzichten zijn door de goedkeuring van vaccins voor dit virus meer positief, echter de daadwerkelijke implicaties voor de economische omstandigheden op de langere termijn zijn onverminderd onzeker. De huuropbrengsten zijn de belangrijkste inkomsten voor het fonds. Voor de huurinkomsten worden door de beheerder de huurachterstanden nauwlettend gevolgd. Waar noodzakelijk geacht heeft de beheerder, in lijn met de van toepassing zijnde grondslagen, voorzieningen gevormd voor het risico op oninbaarheid van de uitstaande huurdebiteuren. In de bepaling van de waarde van de vastgoedbeleggingen heeft de taxateur rekening gehouden met de impact van Covid-19.

Voor de toekomst kunnen de gevolgen van Covid-19 onverminderd van invloed zijn op de (inbaarheid van de) huuropbrengsten, de waardering van het vastgoed en mogelijk nadere afspraken met de externe financiers. Per medio 2021 en per de datum van het opmaken van de de halfjaarrapportage is er geen sprake van afspraken met de externe financiers. De beheerder houdt de situatie nauwkeurig in de gaten.

Op basis van de huidige inschatting van de beheerder is er op dit moment, rekening houdend dat het fonds voldoet aan haar verplichtingen aan de externe financier en de positieve kasstromen uit beleggingsactiviteiten, geen indicatie dat het fonds haar operationele activiteiten in de huidige Corona-crisis zonder externe steun niet zou kunnen voortzetten.

De halfjaarrapportage is opgesteld op basis van de continuïteitsveronderstelling.

6 Grondslagen voor de opstelling van het kasstroomoverzicht

Het kasstroomoverzicht wordt opgesteld volgens de indirecte methode. De geldmiddelen in het kasstroomoverzicht bestaan uit liquide middelen. Er zijn geen kasstromen in vreemde valuta's bij het Fonds. Ontvangen interest en betaalde interest worden opgenomen onder de kasstroom uit operationele activiteiten. Betaalde dividenden worden opgenomen onder de kasstroom uit financieringsactiviteiten.

7 Verslaggevingsrisico

Het verslaggevingsrisico behelst de invloed van onjuiste, onvolledige en/of niet-tijdig beschikbare informatie voor interne beslissingsprocessen en externe partijen, hetgeen weer kan leiden tot claims en reputatieschade. Voor het Fonds is een systeem van interne controlemaatregelen en administratief-organisatorische maatregelen geïmplementeerd, die resulteren in belangrijke checks & balances ten aanzien van de financiële rapportages.

6 Beleggingen

Vastgoedbeleggingen	30 juni 2021		31 dec. 2020	
	€	€	€	€
Overzicht beleggingen:				
Almere, Veluwezoom 15	2.721.897			
Amersfoort, Nijverheidsweg Noord 60-99	4.680.000		4.680.000	
Amersfoort, WC Nieuwe Hof (zonnewijzer)	10.764.715		10.754.715	
Amsterdam, Paasheuvelweg 20	9.006.119		-	
Apeldoorn, Laan van Het Omniversum 20	2.190.000		2.190.000	
Apeldoorn, Linie 500 - 518 *	3.869.835		3.869.835	
Appelscha, Vaart Zuidzijde 55	2.119.755		-	
Appingedam, Farmsumerweg 126 -140	7.861.758		-	
Arnhem, Mr. E.N. van Kleffenstraat 6	2.868.700		-	
Barneveld, Baron van Nagelstraat 136	3.250.000		3.250.000	
Barneveld, Nijverheidsplein 21	3.120.000		3.120.000	
Berlicum, Hoogstr. 160-162/Runweg 10-14	4.666.516		4.666.516	
De Meern, Rijnszathe 12 *	7.089.802		7.085.052	
Dronten, De Noord 61 - 65 *	4.906.637		4.906.637	
Gorinchem, WC Nieuwe Dalem	7.800.000		7.800.000	
Hoofddorp, Siriusdreef 29 - 47	4.964.200		-	
Leek, Samuel Leviestraat 12	2.270.000		2.270.000	
Leeuwarden, Liewenburg 73-167	10.300.000		10.300.000	
Lelystad, Zuiderpoort 32 -36	2.815.600		-	
Leusden, Philipsstraat 1 - 7	3.379.310		-	
Nieuwegein, Iepenhoeve 1 -9	6.390.000		6.390.000	
Rotterdam, Hoofdweg 230 -236	3.083.858		-	
Steenwijk, Sluisweg 2 - 6	2.351.837		-	
Vlaardingen, Burgemeester van Lierplein 51 - 79	10.918.600		-	
Waardenburg, Koewitstraat 8	5.201.250		-	
Balans ultimo periode		128.590.389		71.282.755

	1 jan. 2021 - 30 juni 2021		13 dec. 2019 - 31 dec. 2020	
	€	€	€	€
Balans begin periode		71.282.755		-
Aankopen, verbouwingen en geactiveerde aankoopkosten:				
Almere, Veluwezoom 15	2.721.897			
Amersfoort, Nijverheidsweg Noord 60-99	-		5.284.416	
Amersfoort, WC Nieuwe Hof (zonnepaneel) *	10.000		10.754.715	
Amsterdam, Paasheuvelweg 20	9.006.119		-	
Apeldoorn, Laan van Het Omniversum 20	-		1.953.105	
Apeldoorn, Linie 500 - 518 *	-		3.869.835	
Appelscha, Vaart Zuidzijde 55	2.119.755		-	
Appingedam, Farmsumerweg 126 -140	7.861.758		-	
Arnhem, Mr. E.N. van Kleffenstraat 6	2.868.700		-	
Barneveld, Baron van Nagelstraat 136	-		2.221.156	
Barneveld, Nijverheidsplein 21	-		2.168.156	
Berlicum, Hoogstr. 160-162/Runweg 10-14 *	-		4.666.516	
De Meern, Rijnzathe 12 *	4.750		7.085.052	
Dronten, De Noord 61 - 65 *	-		4.906.637	
Gorinchem, WC Nieuwe Dalem	-		8.418.844	
Hoofddorp, Siriusdreef 29 - 47	4.964.200		-	
Leek, Samuel Leviestraat 12	-		2.386.137	
Leeuwarden, Liewenburg 73-167	-		10.288.145	
Lelystad, Zuiderpoort 32 -36	2.815.600		-	
Leusden, Philipsstraat 1 - 7	3.379.310		-	
Nieuwegein, Iepenhoeve 1 -9	-		6.792.577	
Rotterdam, Hoofdweg 230 -236	3.083.858		-	
Steenwijk, Sluisweg 2 - 6	2.351.837		-	
Vlaardingen, Burgemeester van Lierplein 51 - 79	10.918.600		-	
Waardenburg, Koewitstraat 8	5.201.250		-	
		57.307.634		70.795.291
Waardemutatatie ongerealiseerd	-		487.464	
Balans ultimo periode		128.590.389		71.282.755

Doorlopende kostenratio			
	30 jun. 2021		30 jun. 2020
	%		%
Doorlopende kostenratio	4,2		5,5

De doorlopende kostenfactor is een weergave van de doorlopende lasten in verband met het beheer van beleggingen in een percentage uitgedrukt van het gemiddeld uitstaand eigen vermogen. De voornaamste doorlopende kosten zijn de beheervergoeding, kosten voor administratie, marketing, accountant, jurist, toezicht etc.

Amsterdam, 31 augustus 2021

De directie:

drs. M. van Gooswilligen

G. Quispel

D. van der Wal

